

# Besprekingsverslag Landgoed Middenbos

---

<b>Aanwezig:</b>	De heer Marius ten Voorde (Beleidsmedewerker RO, Gemeente Brummen) De heer Vincent Evers (Kleine Kernen Empe Tonden) De heer Gerton van Boom (buurtbewoner)
<b>Datum:</b>	18 juli 2025
<b>Locatie:</b>	Gemeentehuis Brummen
<b>Onderwerp:</b>	Vergunningstraject Landgoed BV Middenbos

---

## Inleiding

Op verzoek van de heren Evers en Van Boom is deze bespreking tot stand gekomen. De heer Sander Bosman heeft (in samenwerking met boer Pieter Brouwer) een principeverzoek bij de gemeente Brummen ingediend voor een planologisch landgoed aan de Haarweg 12/12a te Tonden.

Naar onze informatie betreft het een aanvraag namens een nieuw te starten BV.

Natuurmonumenten is ook betrokken omdat zij 7.2 hectare grond kunnen gaan kopen van de heer Brouwer en dit – alsook een derde perceel van pakweg 11 ha groot – weer kunnen verpachten aan de BV Middenbos. In deze constellatie wordt minimaal 25 ha bijeengevoegd om een landgoed te starten. Dit principeverzoek wordt bestudeerd en binnenkort tijd (augustus 2025) aan het college van B&W voorgelegd voor goedkeuring. Dit is een intern bestuurlijk traject waar derde partijen niet bij betrokken worden. Geïnteresseerden kunnen alleen eventueel via een WOO-verzoek inzage krijgen in de onderliggende documenten. (De Gemeente Brummen zal een WOO-verzoek als een niet-wenselijke handeling beschouwen aangezien dit WOO-verzoek onnodig veel werk op voor de gemeente).

Het omgevingsplan zal moeten worden gewijzigd. De insteek is om deze wijziging door te voeren middels een zogeheten TAM-IMRO procedure. Dit traject is wel openbaar en omwonenden kunnen desgewenst een zienswijze indienen. De heer Ten Voorde gaf aan dat deze zienswijzen meegenomen worden in de besluitvorming, maar of dat veel zin had kon hij niet zeggen. Dat is grotendeels politiek. De heer Ten Voorde gaf te kennen dat de gemeente in dit stadium geen enkel beletsel ziet tegen het voorstel voor Landgoed Middenbos. Alles past binnen de gestelde kaders en voor zover er iets beoordeeld moest worden, valt deze beoordeling stelselmatig positief uit.

## Landgoed Middenbos

Het initiatief betreft zoals gezegd het creëren van een landgoed van minimaal 25 ha. Dit betreft deels gronden van de oorspronkelijke boerderij, alsook percelen die langdurig kunnen worden gepacht van Natuurmonumenten. Natuurmonumenten is (voorzichtig) positief over dit initiatief, met name ingegeven door het strategisch kunnen aankopen van het perceel van 7.2 ha ten zuiden van de beek van de familie Brouwer. Als tegenprestatie voor de initiatiefnemers, zou hiervoor een langdurige pacht zijn bedongen op zowel dit perceel van 7.2 ha, alsook over een perceel van 11 ha ten oosten van het perceel (wat al in eigendom is van Natuurmonumenten). Geconcludeerd wordt, dat daarmee de aanvraag voor een landgoed grotendeels is gebaseerd op gronden van derden, die gepacht gaan worden. Minder dan de helft van de gronden zullen daarmee in bezit zijn van de BV Middenbos zelf.

Op het landgoed wil men een camping realiseren, een gebied voor nieuwe aanleg bos, agroforestry, een voedselbos, 7 nieuwe huizen waarvan vier normale huizen en drie tiny houses. Van de extra te realiseren bouwkaavel wordt overwogen deze gelijk weer te verkopen.

Op basis van de LVB-plus regeling zal de huidige veestal van het oorspronkelijke veeteeltbedrijf worden gesloopt, hetgeen overigens niet verplicht is. Voor het initiëren van een Landgoed van 25 ha mag een 'huis van allure met 3 wooneenheden' worden gebouwd op het erf.

In bestemmingsplan Buitengebied staan de eisen voor het ontwikkelen van een nieuw landgoed. Daar staat in dat een woongebouw van allure met maximaal 3 woningen is toegestaan. De definitie van woongebouw van allure staat niet in de toelichting gedefinieerd. Echter in functieveranderingsbeleid staat wel een definitie van woongebouw van allure, namelijk in inhoud van 2500 m<sup>3</sup>. In het voorstel van de initiatiefnemer is deze 2500 m<sup>3</sup> verdeeld over meerdere woningen. Het aantal is meer maar de woningen worden kleiner waardoor deze beter aansluiten bij de behoefte/vraag. Ten Voorde geeft aan, dat het 'functieveranderingsbeleid van de gemeente' zou dit toestaan. De argumentatie is om het overgebleven volume te gaan gebruiken voor 4 extra permanente wooneenheden (3 tiny woningen en 1 bouwkaavel). De heer Ten Voorde beschouwt deze aanpassing als wenselijk met het argument dat men liever meer kleine woningen ziet. Momenteel voorziet de bestemming op Haarweg 12/12a in slechts 1 woning. Wel wordt deze woning al langere tijd door 2 gezinnen bewoond. En omdat de gemeente hierop niet heeft gehandhaafd, is de insteek van de heer Ten Voorde om dit 'praktisch te benaderen' (lees een extra woning toe te staan). Het huidige plan voorziet dus in een uitbreiding van 1 (formele) woning naar 9 permanente wooneenheden. Wel zullen alle wooneenheden onderdeel gaan uitmaken van het Landgoed (dus ook de bouwkaavel).

### **Stikstof geen issue**

Daarnaast mag de stoppende boer in het kader van de Lbv-plus regeling (Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting) 15% van zijn stikstofrechten behouden voor zijn agrarische doeleinden. Of dit stand houdt, is nog de vraag gezien de recente uitspraak van de Raad van State begin dit jaar. Als dit stand houdt, wil men deze 15% stikstofruimte toekenning voor het agrarische bedrijf en gaan gebruiken voor het realiseren van de bebouwing. Landgoed Middenbos grenst voor een belangrijk deel aan het Natura2000-gebied. Daarvoor geldt nu dat met een straal van 250 meter buiten dit gebied en geen stikstofdepositie mag plaats. Het plan van de provincie is om deze 250 meter uit te breiden naar 500 meter. Maar veeteeltbedrijven die gebruik maken van de Lbv-plus regeling, zouden hiervan zijn uitgezonderd. Kortom, volgens de heer Ter Voorde is daarmee de stikstofuitstoot geen belemmering voor de nieuw beoogde bebouwing. Dit terwijl deze situatie wel degelijk indruist tegen de bedoeling achter de Natura2000 regeling.

Het ingediende plan zal door de gemeente beoordeeld worden op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daarbij geeft de heer Ten Voorde aan, dat de gemeente bereid is af te wijken van dit beleid, rekening houdende met andere vraagstukken zoals het woningtekort en de recreatie-agenda.

### **Recreatie**

Naast het initiatief voor de extra te creëren 8 woningen, omvat het plan ook het opzetten van een kleinschalige camping voor 10 tentplaatsen en 4 trekkershutten. Hierbij komt ook een sanitairvoorziening met een overdekte keuken waar campinggasten kunnen koken. Eventueel kan dit bouwwerk ook dienen als een soort kampwinkel of ontvangstruimte voor de bezoekers en cursisten. Deze campingplannen beoordeelt de heer Ten Voorde positief in relatie met het door de gemeente gehanteerde Toerisme- en Recreatiebeleid. De gemeente wil het toerisme op de Veluwe afremmen en het toerisme in de IJsselvallei bevorderen.

De heer Evers is bang voor een aanzuigende werking. In de directe omgeving van de Haarweg 12/12a zijn nog drie boeren die nadenken over een nieuwe bestemming van hun percelen. Met het gunnen van dit impactvolle initiatief wordt een precedent geschapen, waarop ook andere initiatieven zullen gaan meeliften. Er heerst grote zorg bij de bewoners dat dit natuurlijke gebied onomkeerbaar verandert met meerdere kleine campings en allerlei extra woningen of zelfs villaparken. Volgens de heer Ten Voorde hoeven wij daar niet bang voor te zijn. Voor extra woning aanvragen, kan hij nu

moeilijk iets zeggen. Voor wat betreft de recreatie: elk boerenbedrijf heeft het recht om een camping vergunning aan te vragen. Echter, de gemeente kan altijd een analyse maken en een nieuwe camping afwijzen als er al meerdere campings zijn in de buurt. Voor nieuwe initiatieven van nieuwe Landgoederen zal een vergelijkbare toetsing worden gedaan. De heer Evers benadrukt daarmee de grote zorg, dat er dus meer 'huizen van allure'-aanvragen gaan volgen, die alle ook gaan vragen om 8 (of meer) extra permanente woningen. En wanneer initiatiefnemers daarbovenop niet kiezen voor een recreatie-onderneming, zijn daarbij additionele woningaanvragen op basis van de 'Rood voor Rood' regeling een logische ontwikkeling. Dan kan het dus zijn, dat er met een nieuw initiatief gevraagd wordt om 10-plus extra woningen op 1 erf. Dit wordt door de heer Ten Voorde als onrealistisch beschouwd.

### **Een landgoed zonder land**

Het initiatief betreft zoals gezegd het creëren van een landgoed van minimaal 25 ha. Dit betreft deels gronden van de oorspronkelijke boerderij, alsook percelen die langdurig kunnen worden gepacht van Natuurmonumenten. Natuurmonumenten is (voorzichtig) positief over dit initiatief, met name ingegeven door het strategisch kunnen aankopen van het perceel van 7.2 ha ten zuiden van de beek van de familie Brouwer. Als tegenprestatie voor de initiatiefnemers, zou hiervoor een langdurige pacht zijn bedongen op zowel dit perceel van 7.2 ha, alsook over een perceel van 11 ha ten oosten van het perceel (wat al in eigendom is van Natuurmonumenten). Geconcludeerd wordt, dat daarmee de aanvraag voor een Landgoed grotendeels is gebaseerd op gronden die gepacht gaan worden, en slechts deels op gronden die in eigen bezit zijn van de BV Middenbos.

Het is, volgens de heer Ten Voorde, niet van belang of deze pachtovereenkomsten in stand gaan blijven. Bij de wijziging omgevingsplan wordt, zoals gevraagd door de heer Van Boom, geen instandhoudingsverplichting opgelegd die voorziet in een regeling als de aanvrager niet meer beschikt over de minimale eis van 25 ha de vergunning weer ingetrokken wordt. Met andere woorden, de BV Middenbos kan een vergunning verkrijgen voor een landgoed, daarna het toegezegde bouwvolume realiseren, verkopen (en mogelijk hieraan veel geld verdienen) en de pachtovereenkomst met Natuurmonumenten weer laten ontbinden en verder gaan met alleen een voedselbos en camping. De heer Ten Voorde geeft toe dat bestaande regelgeving hier niets tegen kan doen. De gemeente kan een vergunning voor een landgoed afgeven, en mocht dat landgoed in de toekomst uit elkaar vallen, blijft de bestemming landgoed op de gronden en de woningen rusten. Gezamenlijk moeten de verschillende eigenaren, indien deze er in dit scenario kunnen komen, overleggen om aan de eisen van een landgoed te blijven voldoen. Drama kan hierbij op de loer liggen.

### **Openstelling Landgoed**

De voorwaardelijkheid voor een (fiscaal) NSW-landgoed is, dat het toegankelijk moet zijn voor externen. Dat is geen regeling van de gemeente en deze verplichting is ook niet van toepassing op Landgoed Middenbos.

De aanvrager wil het landgoed wel graag openstellen en een wandelpad aanleggen. Hiervoor het initiatief een wandelpad bedacht dat aan de westkant langs het perceel loopt richting Landgoed Voorstonden. Gezien de beschermende status van dit gebied, lijkt deze optie niet mogelijk. De heer Ter Voorde geeft aan, dat de openstelling ook op een andere manier heel eenvoudig te realiseren is.

### **Natuur**

De heer Van Boom maakt zich zorgen over de natuur en heeft ook aan Natuurmonumenten de vraag gesteld of Landgoed Middenbos, zoals het nu gepresenteerd wordt, de beste oplossing is voor de natuur. Natuurmonumenten heeft daar geen inhoudelijk antwoord op gegeven. De heer Ten Voorde geeft aan dat deze beoordeling niet door de gemeente gemaakt wordt. Bij beoordeling van een aanvraag moet worden gekeken of deze aanvraag voldoet aan wet en regelgeving en beleid. Het is niet verplicht om voor het optimale plan (voor wie?) te gaan. De gemeente gaat er zonder

onderbouwing vanuit dat het plan voor Landgoed Middenbos voor de natuur beter is dan de huidige graslanden. Daar moet de gemeente en de omwonenden het mee doen. De gemeente kan volgens de heer Ten Voorde het plan niet afwijzen met het argument dat er voor de natuur veel betere oplossingen zouden zijn en dat de gemeente een beter plan afwacht. De gemeente kan niet op de stoel van de ondernemer gaan zitten en beoordeelt slechts het plan dat ingediend wordt.

### **Waterberging**

In het initiatief wil men proberen om water te gaan bergen voor droge periodes. Of dit überhaupt haalbaar is, zal in overleg met het Waterschap verder moeten worden onderzocht. Wel heeft de heer Van Boom de vraag aan Sander Bosman gesteld, of er ook recreatief in het water gezwommen mag worden in dit water? En geldt dat alleen voor de campinggasten, of ook voor bezoekers en aanwonenden? Dit onderwerp moet verder worden uitgewerkt.

### **Wet geluidshinder**

De heer Ten Voorde verwacht stellig dat het plan met de camping, de extra bewoning en de toegenomen verkeersbewegingen ruimschoot zal blijven en dus voldoet aan de minimumeis van 50DB.

### **Verkeer**

De zorgen over de 50-tal extra verkeersbewegingen per dag worden door de gemeente niet als impactvol gezien. De heer Ten Voorde is van mening dat de weg (Haarweg) prima in staat is de extra verkeersbewegingen op te vangen. De weg voldoet dus aan het verwachte gebruik door de extra bewoners, campinggasten, bezoekers, werknemers, leveranciers en hun verkeersbewegingen. De weg hoeft hiervoor niet aangepast of verbreed te worden. Hij verwacht ook geen overlast van het verkeer en de extra bewoners. De heer Ten voorde voegt toe: 'Overlast is altijd subjectief. De Haarweg kan het extra verkeer aan en qua geluid zal aan de wet moet worden voldaan. De inschatting is dat dit kan. Of er dan overlast wordt ervaren, is dan niet in te schatten.'

### **Financiële haalbaarheid**

De heer Evers geeft aan dat tijdens de informatiebijeenkomst met de buurt op 27 mei 2025 vragen zijn gesteld over de (megalomane) omvang van het project. Daarbij kwam naar voren dat de huizenbouw noodzakelijk was voor het financiële slagen van het landgoed. Het oorspronkelijke project is daarom uitgebreid en opgerekt om het financieel haalbaar te krijgen. Belangrijk hierbij is bijvoorbeeld, dat de aan te vragen bouwkaavel (op basis van het aanvragen van een landgoedstatus), gelijk weer is bedacht om te worden verkocht. Dat is de investeringskant. Ook over de exploitatiekant maken betrokkenen zich ernstig zorgen. Diverse met name provinciale subsidies (gemeenschapsgeld) zijn noodzakelijk om het project rond te rekenen (o.a. de toekenning van de Regiodeal). Maar wat gebeurt er als de heer Bosman het hoofd niet boven water houdt en het project moet stoppen? Heeft de gemeente ervaring met de rendabiliteit van voedselbossen en agroforestry? De heer Ten Voorde geeft aan dat er twee voedselbossen in de gemeente zijn, maar hij weet niet hoe dat financieel gaat. Over agroforestry is geen ervaring opgedaan. De heer Evers is ervan overtuigd dat niemand van het huidige plan voor exploitatie van het Landgoed Middenbos een gezin kan onderhouden. De heer Bosman heeft ook aangegeven, actief te zullen blijven bij de gemeente Apeldoorn (agrarisch adviseur).

De heer Ten Voorde geeft aan dat het inderdaad mogelijk is dat het initiatief failliet kan gaan. Daar heeft hij geen zicht op. De gemeenteraad toetst een dergelijke aanvraag of het plan uitvoerbaar is. Dit betekent dat de heer Bosman een aannemelijke businesscase moet indienen voor het kunnen wijziging van het omgevingsplan. (Insteek is middels een TASM-IMRO. Min of meer een 'ouderwetse' bestemmingsplanherziening.) Als de heer Bosman failliet gaat, de boel verkoopt of anderszins de pijp aan maarten geeft, blijft de bestemming landgoed rusten op de betrokken percelen.

### **Inkadering mogelijk**

De heer Van Boom vraagt in hoeverre de vergunning van het project Landgoed Middenbos (wijziging omgevingsplan TAM-IMRO) zodanig omschreven kan worden dat allerlei mogelijke doomsenario's in de toekomst op voorhand ingeperkt worden. De heer Bosman heeft in verschillende gesprekken vaak de exacte omvang en intentie van zijn plannen verhuld weergegeven. Kan daarom de omvang van campingactiviteiten exact omschreven worden; 10 kampeerplekken voor tenten en 4 trekkershutten? Ja, dat is volgens de heer Ten Voorde mogelijk. Ook is het volgens hem mogelijk om de volgende onderdelen in te kaderen door ze in het bestemmingsplan nauwkeurig te omschrijven, zoals:

- Alle percelen in het initiatief krijgen de status van Landgoed (inclusief bouwperceel)
- Aantal woningen, de locatie, de maximale oppervlakte van de woningen et cetera
- Aantal campingplaatsen, soort campingplaats en de locaties
- Maximale omvang van sanitairgebouw
- Maximale omvang kook- en eetfaciliteit
- Beschrijving winkelactiviteit, geen horeca
- Aantal parkeerplaatsen bezoekers, aantal parkeerplaatsen bewoners (nader te bepalen op basis van het parkeerplan van de gemeente)
- Welke vormen van landbouw zijn toegestaan op het landgoed
- Landgoed voorwaardelijkheden inclusief het minimum van 5 ha voor bos (30% van de oppervlakte)
- Andere activiteiten als excursies, rondleidingen, rustpunt locatie

### **Tot slot**

Als de buurt of Kleine Kernen Empe Tonden invloed wil uitoefenen op het wijzigen van het omgevingsplan dan kunnen zij dit doen door het insturen van een zienswijze en deze ook direct aan het college van B&W en de leden van de gemeenteraad vroegtijdig kenbaar te maken.

De heer Evers geeft aan dat hij geluiden heeft opgevangen dat sommige buurtbewoners zeker bezwaar zullen maken en dat deze kenbaar hebben gemaakt dit tot en met de Raad van State vol te willen houden. De heer Ten Voorde geeft aan dat dit ieders goed recht is, maar er waarschijnlijk voor zal zorgen dat de plannen meer dan twee jaar vertraagd zullen worden.

De heren Evers en Van Boom danken de heer Ten Voorde hartelijk voor de toelichting en de tijd.

Dit verslag is in concept toegestuurd naar de heer Ten Voorde. Zijn schriftelijke reactie is in bovenstaand verslag onverkort verwerkt.